

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2706/2019

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 501 o výměře 74m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Jáchymov čp. 331**, způsob využití bydlení, zapsáno na LV 1354 pro k.ú. Jáchymov, obec Jáchymov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: CFI servis s.r.o.
Mgr. Radan Vencel
Chmelova 357/2
500 03 Hradec Králové

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSHK 41 INS 11668 / 2018**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 13.05. 2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 16.05.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. *Znalecký úkol***
- 1.2. *Podklady***

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. *Nákladová metoda***
- 2.2. *Výnosová metoda***
- 2.3. *Porovnávací metoda***
- 2.4. *Volba metody ocenění***

3. NÁLEZ

- 3.1. *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2. *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci***
- 3.4. *Popis a stav objektů***
- 3.5. *Pozemky***

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. *Výpočet porovnávací hodnoty***
- 5.2. *Rekapitulace, závěrečná analýza***

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. *Osvědčení***
- 8.2. *Fotodokumentace***

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 501 o výměře 74m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jáchymov čp. 331, způsob využití bydlení, zapsáno na LV 1354 pro k.ú. Jáchymov, obec Jáchymov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1354 pro k.ú. Jáchymov ze dne 31.10.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1354 pro k.ú. Jáchymov ze dne 16.05.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Smlouva o smlouvě budoucí č. 1017134 na koupi nemovitosti ze dne 02.08.2017
- Kupní smlouva ze dne 02.08.2017
- Smlouva o nájmu nemovitosti č. 1017134 ze dne 02.08.2017
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen

se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 1354 pro k.ú. Jáchymov ze dne 16.05.2019
CFI servis s.r.o., Kollárova 1114/5, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Adresa:	třída Dukelských hrdinů čp. 331
Název katastrálního území:	Jáchymov
Název obce:	Jáchymov
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 1354

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV 1354 pro k.ú. Jáchymov ze dne 16.05.2019
Zástavní právo smluvní

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

- bez vlivu na obvyklou cenu

Poznámka: Smlouva o nájmu nemovitosti č. 1017134 ze dne 02.08.2017 na dobu určitou do 31.08.2024

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedené Smlouvy o nájmu

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v blízkosti centra města Jáchymov, při zpevněné, frekventované komunikaci ul. třída Dukelských hrdinů (parc.č. 4890/9 ve vlastnictví Česká republika, příslušnost hospodařit Ředitelství silniční a dálnic ČR). Vstup do rodinného domu z jihozápadní strany, z chodníku, pozemek menší zahrady severovýchodně za rodinným domem. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, rodinný dům je řadový vnitřní, okolní zástavbou jsou převážně podobné řadové rodinné domy. Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Jáchymov se nachází v okrese Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem je město Ostrov. Obec Jáchymov se rozkládá asi sedmnáct kilometrů severně od Karlových Varů, sedm kilometrů severně od města Ostrov a pět kilometrů od německých hranic. Trvale hlášený pobyt má přibližně 2600 obyvatel. V Jáchymově je mateřská a základní škola, kulturní a sportovní zařízení, pošta, policejní stanice, ordinace lékaře, plynofikace, kanalizace i veřejný vodovod, autobusová doprava s linkami místního významu a dálkovými linkami.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 331, součást pozemku st.parc.č. 501

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a využití podkroví.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m²)	podlaha
chodba	7,31	ker.dlažba
kotelna	13,40	beton
chodba	7,10	ker.dlažba
WC	1,50	ker.dlažba
bojler	0,50	ker.dlažba
schodiště	5,76	
celkem	35,57	

2 NP (patro)

místnost	plocha (m²)	podlaha
chodba, kuchyně	7,10	koberec
pokoj	22,25	koberec
celkem	29,35	

podkroví

místnost	plocha (m²)	podlaha
chodba	2,50	koberec
koupelna	5,15	ker.dlažba

pokoj	22,85	koberec
celkem	30,50	

Celkem byt 2+1, zastavěná plocha domu 49m², podlahová plocha celkem 95,42m², započitatelná plocha 59,85m², obestavěný prostor informativně 450m³.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké založení bez izolace, betonové
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	betonové a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, sedlový s vikýři
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Vnější povrchy	omítky
Vnější obklady	částečně keramický obklad
Vnitřní obklady	běžné keramické
Schody	betonové, do podkroví dřevěné
Dveře	náplňové
Okna	plastová a dřevěná
Podlahy obytných místností	koberec
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, koberec
Vytápění	ústřední elektrokotlem, krbovými kamny s výměníkem nebo kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	teplá a studená
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	není
Kanalizace	litinová a plastová
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
Záchod	splachovací
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na osmdesát let, přibližně v šedesátých letech min. století byly provedeny částečné rekonstrukce (např. vytápění), před třemi roky byla provedena vestavba podkroví (koupelna, pokoj, vikýř), před dvěma roky byl osazen nový elektrokotel, krbová kamna s výměníkem, bojler, byly vyměněny vchodové dveře a částečně opraveny omítky v chodbě v přízemí, které nejsou dokončené. Jinak je rodinný dům převážně v původním, spíše horším stavebně technickém stavu (lokální zatékání do pokoje v patře, podkroví bez podstřešní tepelné izolace), dispozičně a morálně zastaralé. Rodinný dům je užíván k bydlení na základě nájemní smlouvy.

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - oplocení, přípojky apod., vše převážně v původním, spíše dožilém stavu.

3.5. Pozemek

Pozemek st.parc.č. 501 o výměře 74m², zastavěná plocha a nádvoří, zastavěn rodinným domem čp. 331, nezastavěná část je menším pozemkem za rodinným domem.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V městě Jáchymov je ke dni ocenění nabízeno přibližně deset rodinných domů v cenové relaci 1.000.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu po 6.000.000,- Kč za velký rekonstruovaný rodinný dům. Z aktuální inzertní nabídky nebyl vybrán žádný podobný vzorek, pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 49 m²

Započitatelná plocha: 59,85m²

Pozemky celkem: 74m²

lokalita	cena	druh ceny
1) Jáchymov Rodinný dům 4+1 s nádherným výhledem na okolní hory, s malou garáží, je podsklepený, před domem je zahrádka a za domem zahrada. V 1. NP se nachází kuchyň, obývací, koupelna, WC a vstup na zahradu. Ve 2. NP jsou 3 pokoje a koupelna. Topení zajišťuje kotel s podavačem na tuhá paliva, který byl koupen v roce 2009. Dům má nová plastová okna, při výměně kotle se udělaly ze sklepa nové rozvody vody. Zastavěná plocha 69m ² , započitatelná plocha 100m ² , pozemek celkem 240m ²	1 010 000,- Kč	kupní cena, prodej 01/2018
		
2) Jáchymov Rodinný dům v původním, špatném stavu. Zastavěná plocha 75m ² , započitatelná plocha 112m ² , pozemek celkem 162m ²	299 999,- Kč	kupní cena, prodej 03/2019



3) Jáchymov

670 000,- Kč

kupní cena, prodej 07/2017

dvoupodlažní rodinný dům v Jáchymově, v horní části města "u kostela". Rozvody elektřiny, vody, topení i odpadů jsou původní. Střecha je sedlová, s plechovou krytinou. Okna jsou dřevěná, původní. Ve spodní části domu se nachází dvougaráž, která je průchozí do domu. Dále dílna, dvůr s přilehlými sklepy, místnost na uskladnění uhlí a místnost s kotlem na tuhá paliva. Ve druhém NP se nachází obývací část domu se čtyřmi pokoji, kuchyní, koupelnou, odděleným WC. Nad obytnou částí domu se ještě nachází půdní prostor, který má dvě podlaží. Vychází se do něj po mírném dřevěném schodišti. Vytápění domu je ústřední a je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Přípojka plynu na ulici. Zastavěná plocha 140 m². Započitatelná plocha 112m². Pozemky celkem 315 m².



4) Jáchymov

1 150 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2017

zrekonstruovaný rodinný dům dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou plechovou střechou, prostornou půdou a zahradou ve svahu. V celém objektu jsou nové rozvody elektřiny v mědi, rozvody topení v mědi s plechovými radiátory, rozvody vody a odpadů v plastu, okna část. plastová a část. dřevěná, nové vchodové i interiérové dveře vč. obložkových zárubní. Stropy byly v celém domě sníženy sádkartonem a zatepleny. V přízemí domu jsou nové sanační omítky a nachází se zde kuchyně s novější kuch. linkou a plynovým sporákem (propan-butan), technická místnost a vstup do dvora a na zahradu o ploše 68 m². V prvním patře se pak nachází obývací pokoj, ložnice a prostorná koupelna se vstupem na půdu. Koupelna je vč. nových obkladů, dlažby, sprchového koutu a závěsného WC. Vytápění řešeno pomocí el. kotle s rozvodem do radiátoru a el. bojlerem pro ohřev TUV, v obývací místnosti jsou i kamna na tuhá paliva. Půdu je možno přestavět a rozšířit i tak RD o další obytné místnosti. Za domem se nachází dvůr a terasovitá zahrada ve svahu se sklepem. Zastavěná plocha 58m², započitatelná plocha 87m², pozemek celkem 146m².



5) Jáchymov

1 600 000,- Kč

kupní cena, prodej 08/2017

Rodinný dům prošel rekonstrukcí - plastová okna v celém domě, střešní krytina, komín, rozvody vody, topení a elektřiny, radiátory, světla na fotobuňku. Vytápění kombinací elektrického kotle (levný tarif) nebo krbovými kamny s napojením na topnou soustavu je možné ovládat dálkově telefonem, v každém pokoji je termostat. Dům je vhodný k bydlení, jako penzion nebo k celoroční rekreaci větší rodiny. V přízemí je společenská místnost s barem a kuchyní, v 1. patře 4 pokoje s vlastní koupelnou a WC (jeden před dokončením). Dům je podsklepený a má prostornou půdu pro případné rozšíření o další místnosti. Zastavěná plocha 97m², započitatelná plocha 125m², pozemek celkem 195m².



6) Jáchymov

699 000,- Kč

kupní cena, prodej 12/2018

dům v centru města Jáchymov. Ve spodní části domu je umístěna prostorná garáž s výstupem na zahradu za domem. V horní části domu se nacházejí obytné místnosti se sociálním zázemím. Zastavěná plocha 88m², započitatelná plocha 70m², pozemky celkem 226m²



7) Jáchymov

560 000,- Kč

kupní cena, prodej 01/2017

Prodej rodinného domu 4+1 o velikosti 120 m² v Jáchymově, aktuálně za skvělou cenu. Dům je po částečné rekonstrukci - vnitřní zateplení některých místností, štuky, koupelna, natřená střecha. Zastavěná plocha 113m², započitatelná plocha 170m², pozemky celkem 296m²



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. RD Jáchymov	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	10 100	8 636
2. RD Jáchymov	1,00	1,20	0,90	1,00	1,20	1,00	0,95	2 679	3 298
3. RD Jáchymov	1,00	1,00	0,90	1,10	1,10	1,00	0,95	5 982	6 189
4. RD Jáchymov	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	13 218	10 171
5. RD Jáchymov	1,00	0,95	0,90	1,10	0,90	1,00	0,95	12 800	10 293

6. RD Jáchymov	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15	1,00	0,95	9 956	9 789
7. RD Jáchymov	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	1,00	0,95	3 294	3 380
minimum									3 298
maximum									10 293
median									8 636
průměr									7 394
jednotková cena (median)									8 636
jednotka (započitatelná plocha)									59,85
porovnávací hodnota									516 835

Porovnávací hodnota: 520 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky –

Slabé stránky – malý pozemek, malý rodinný dům v zastaralém, horším stavu, u frekventované komunikace

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 13.05.2019**

ve výši: 520 000,- Kč

slovy: pětsetdvacet tisíc Kč

V Plzni, 16.05.2019

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2706/2019 znaleckého deníku.

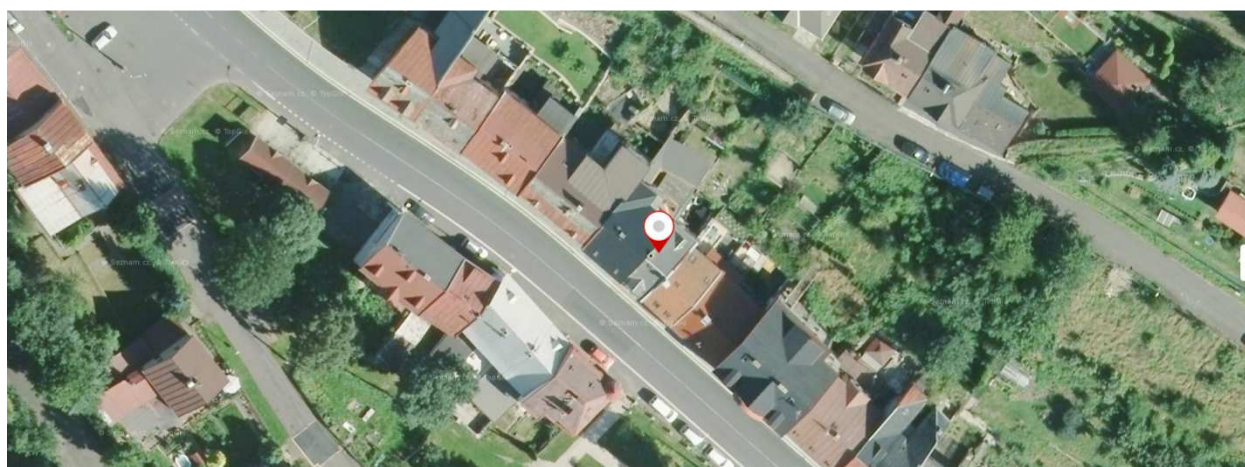
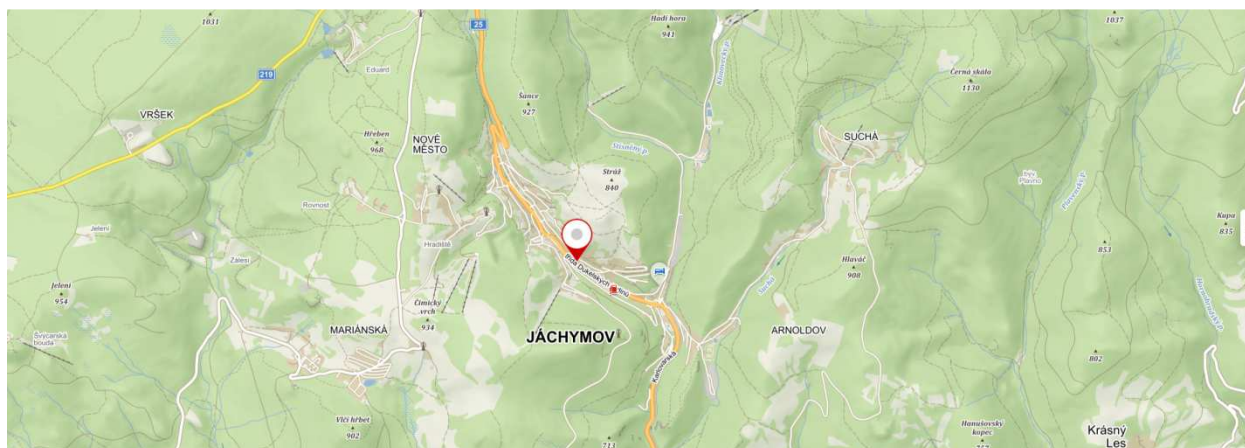
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



vstup do domu, chodba



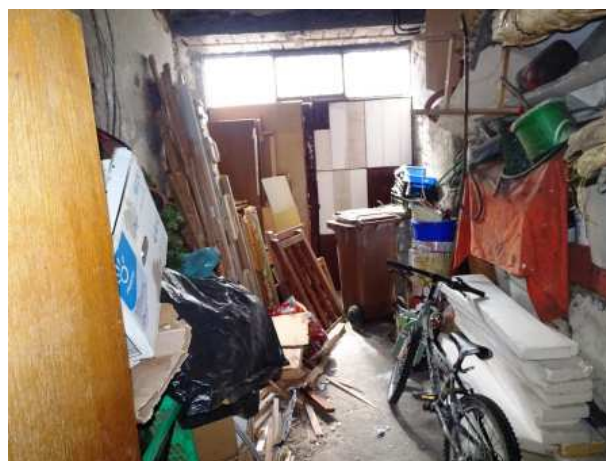
chodba, elektrokotel na chodbě



WC, bojler



kotelna



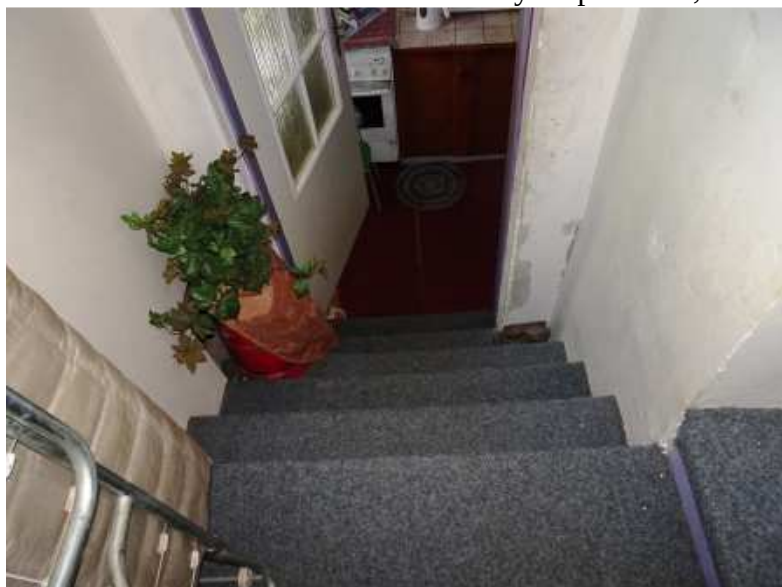
schody do patra



kuchyně, pokoj



schody do podkroví, chodba



koupelna



pokoj, půda, krov



pohled severovýchodní



pohledy z ulice



katastrální mapa

